

東播都市計画
西明石土地区画整理事業
(鳥羽地区)

竣 功 記 念 誌



明 石 市

西明石土地区画整理事業(鳥羽地区)の完成にあたって

明石市長 北口 寛人



このたび、西明石土地区画整理事業(鳥羽地区)が完成しましたことを、まずもって感謝申し上げます。

近年の社会環境の急速な変化の中で、人々の価値観が多様化し、地域コミュニティの希薄化や人と人の距離や人間関係が疎遠になっていることが指摘されており、誰もが温かい地域社会の中で、安全に、安心して暮らすことができるまちの実現が求められております。

このようななか、41年という長い歳月を経て、地域の皆様の熱意によってめでたく完成しました44.2haの西明石土地区画整理事業(鳥羽地区)は、豊かな地域コミュニティを育むとともに、安全・安心のまちづくりを推進する、機能的でゆとりと潤いあふれる都市空間となることと確信しております。当事業の整備にあたり、多大なるご尽力を賜りました関係者の皆様方に、深く敬意と感謝を申し上げます。

今後とも、すべての市民の皆様が、将来にわたって、安心して毎日を暮らしていただけるよう、また、未来を担う子どもたちが、いつまでも住み続けたいと思える「ふるさと明石」を残していくことができるよう、快適で潤いあふれるまちづくりに取り組んでまいり次第でございます。

皆様におかれましては、明石をさらに美しく、住みよいまちにするために、どうかより一層のご支援とご協力を賜りますよう、お願い申し上げます。



竣工記念誌発刊に寄せて

鳥羽地区審議会会長 井上 一美



西明石土地区画整理事業(鳥羽地区)の完成にあたって、一言ご挨拶申し上げます。

事業認可から41年の歳月を要し、施行面積44.2haの大事業が、ここに完成しましたことは審議会委員一同喜びに堪えない次第であります。

また、関係権利者各位のひとかたならぬご理解とご協力、そして市関係者の弛まぬご努力に、心より厚くお礼申し上げます。

当事業によって、新しい道路や公園などの公共施設が整備され、安全・安心に暮らし続けることのできるまちに生まれ変わりました。

この鳥羽地区が、新しい時代に相応しい、美しいまち並みとなったことに、深い感慨を覚えます。

そして、土地区画整理審議会として、明石市の将来のさらなる発展につながる事業に参画してまいりましたことを、誇りに思っております。

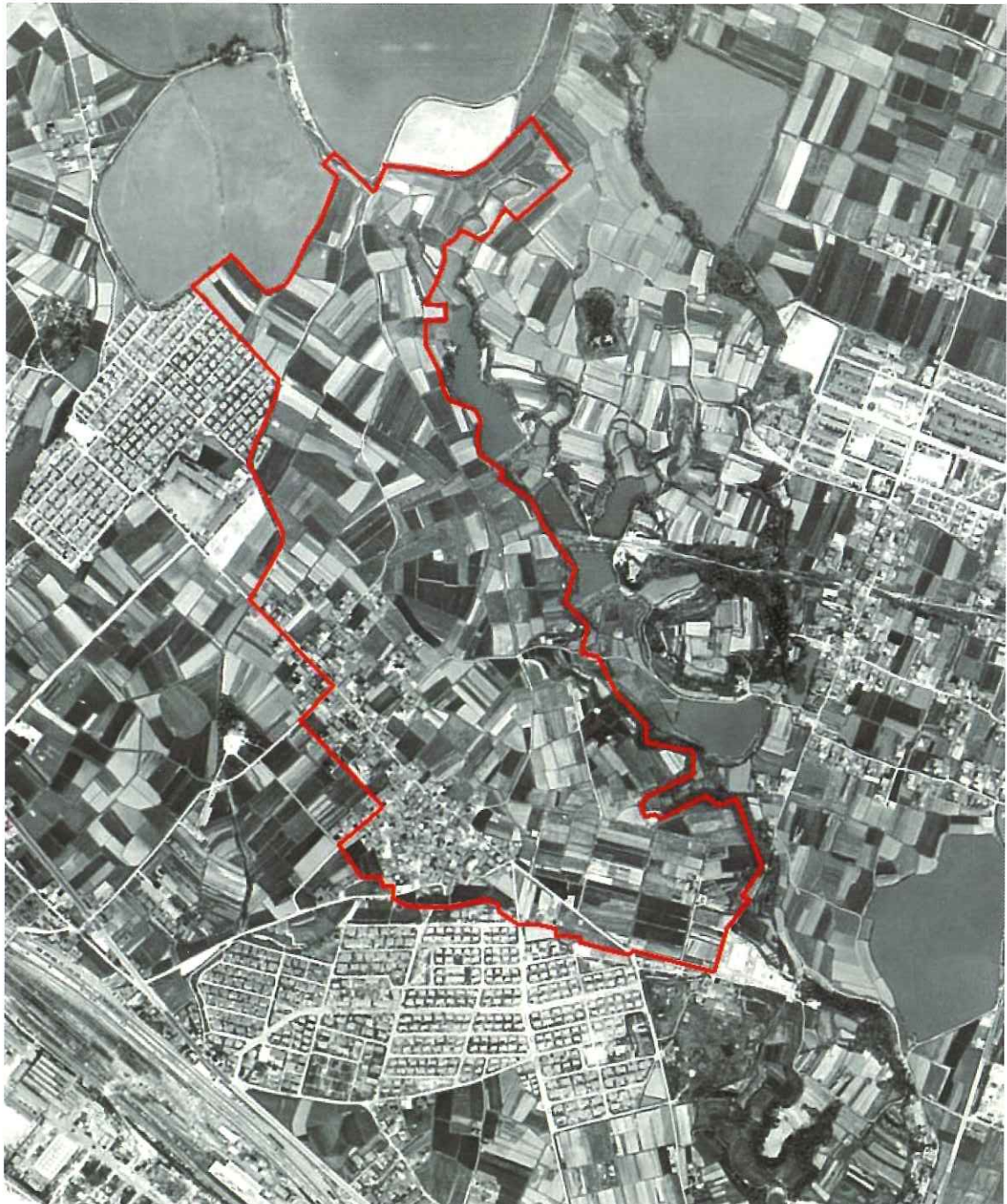
本事業の竣工記念誌の発刊に心からのお慶びを申し上げますとともに、明石市の一層の発展と、益々の繁栄を祈念いたしまして、祝辞といたします。



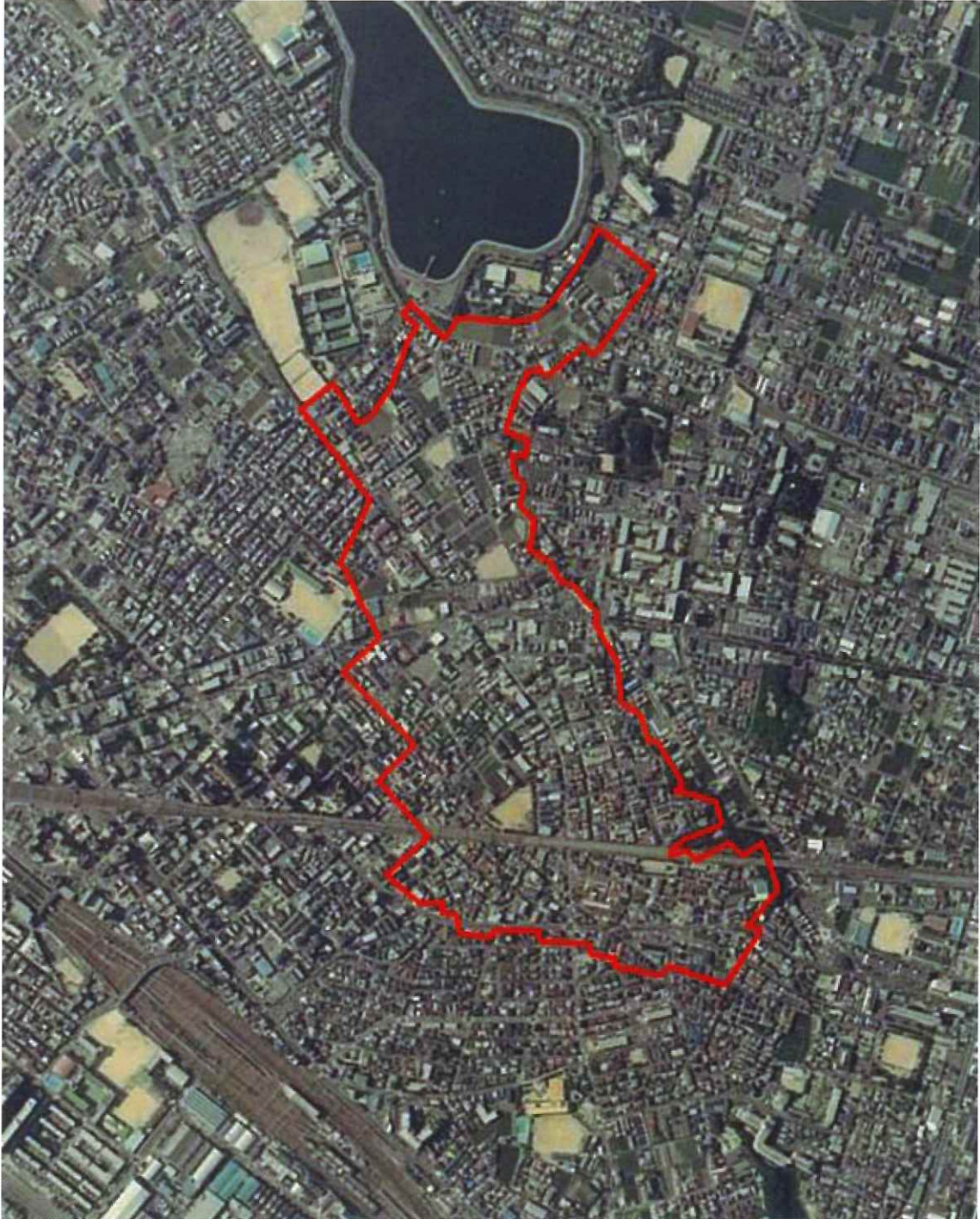


目 次

西明石土地区画整理事業(鳥羽地区)の完成にあたって	1
竣工記念誌発刊に寄せて	2
鳥羽地区設計図	6
明石市のあゆみ	7
鳥羽地区の概要	8
審議会委員名簿	9
審議会および評価員会	10
換地設計・仮換地指定・換地計画	11
換地処分・保留地清算金の徴収・交付	12
土地利用計画	13
資金計画	15
事業計画	17
鳥羽地区の事業の経緯	18
まちの移り変わり	19



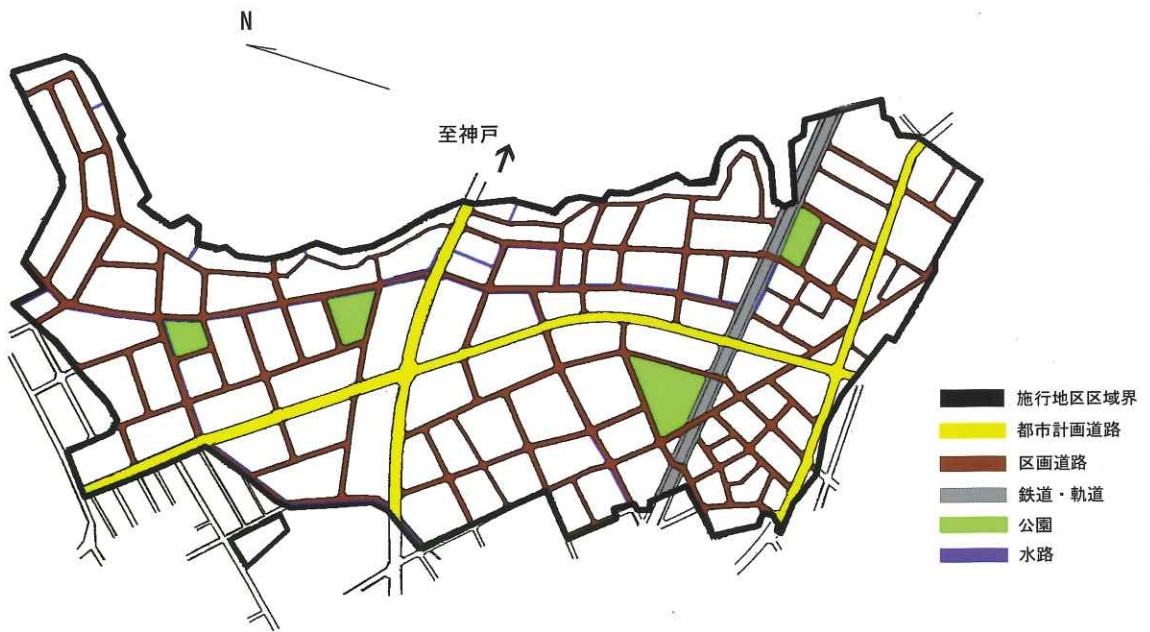
<鳥羽地区 国土地理院撮影空中写真 昭和36年撮影>



〈鳥羽地区 国土地理院撮影空中写真 平成13年撮影〉

鳥羽地区設計図

東播都市計画
西明石土地区画整理事業（鳥羽地区）設計図



明石市のあゆみ

明石市は、東経135度の日本標準時子午線上にあります。また、瀬戸内海に面し、全長16キロメートルにおよぶ美しい海岸線が形成され、海浜公園としてにぎわう大蔵海岸をはじめ、自然海岸などが市民の憩いの場となっています。

気候は温暖で、古くは万葉歌人柿本人麿によって多くの歌が詠まれた風光明媚な地です。さらに、阪神都市圏と播磨臨海地域、そして海を隔てて淡路・四国と結ぶ位置にあり、淡路島、四国への玄関口としての役割を担っています。

原始から、古代・中世を経て近世へと明石のまちは発展を遂げていきました。江戸時代には小笠原家10万石(後に松平家8万石)の城下町として栄え、阪神と播磨との接点に位置する、という恵まれた地理的条件を生かし、交通のかなめとしての役割も果たしてきました。

大正8年(1919年)11月1日、全国で第81番目、兵庫県下で4番目の市として市制が施行されました。

当時の人口は約3万2千人、面積は7.7平方キロメートルでした。その後、昭和17年に1村(林崎村)を、26年には3町村(大久保町、魚住村、二見町)をそれぞれに合併して、今日では人口約29万人、面積49.24平方キロメートルを擁する中堅都市に発展しました。特に、昭和35年以降は、企業進出、住宅開発に伴う阪神都市圏からの人口流入などを受け、成熟した住宅都市・産業都市となっています。



鳥羽地区の概要

本地区はJR山陽本線及び山陽新幹線西明石駅の北部に位置し、南は西明石駅前地区（第二工区）に隣接し、北は神戸市との行政区域界に接しております。

近時急激に市街化の傾向にあり、早急なる諸施設の整備が望まれるため、公共施設の整備改善と土地利用の増進を図り、秩序ある市街地を造成しようとするものであります。

【施行地区】

明石市大字鳥羽及び大字和坂並びに西明石町の一部

【地区概要】

地区面積 44.2ha 所有権者 1,749名 筆数 2,059筆

【公共施設整備改善の方針】

本地区に関連する都市計画道路としては、神戸明石線（幅員16m）及び山手環状線（幅員12m、16m）及び鳥羽中央線（幅員12m）があります。

区画道路は、土地区画整理法施行規則第9条に準じて、幅員4m～8mを適正に配置しております。

公園は4ヶ所（明南町中公園、明南町南公園、家浦公園、大東公園）を配置し、公園面積の合計が地区内計画人口について1人あたり3㎡以上、地区面積の3%以上としております。

排水については、雨量60mmを用い流下係数 $C=0.6$ と定め、流量を算定して側溝により誘導し、地区内水路に流入させ最寄りの溜池及び既設水路に放流するようにしております。



審議会委員名簿

※敬称略

期別	氏名	選挙区分	摘要	期別	氏名	選挙区分	摘要
1期	柏木庄一	所有権者		5期	寺井誠也	所有権者	
	藤本政男	所有権者			吉田正俊	所有権者	
	岩佐久治郎	所有権者			吉田平八郎	所有権者	会長
	田口勝	所有権者	会長職務代理者		岸本高	所有権者	
	吉田正俊	所有権者			井住敏彦	所有権者	
	吉田実	所有権者			藤本智	所有権者	
	吉田平八郎	所有権者	会長		藤本政男	所有権者	会長職務代理者
	藤本金男	借地権者			水口公雄	借地権者	
	入江弥一	学識経験者			中西哲三郎	学識経験者	
安信隆	学識経験者		大谷英夫	学識経験者			
2期	柏木庄一	所有権者		6期	井住敏彦	所有権者	
	田口勝	所有権者	会長職務代理者		井上一美	所有権者	会長
	藤本政男	所有権者			岸本高	所有権者	
	岩佐久治郎	所有権者			寺井誠也	所有権者	
	吉田平八郎	所有権者	会長		藤本智	所有権者	
	吉田正俊	所有権者			藤本政男	所有権者	会長職務代理者
	入江澄	所有権者			吉田正俊	所有権者	
	藤本金男	借地権者			水口公雄	借地権者	
	入江弥一	学識経験者			仲島正晴	学識経験者	
大谷英夫	学識経験者		橋本義廣	学識経験者			
3期	田口勝	所有権者	会長職務代理者	7期	井住敏彦	所有権者	
	藤本政男	所有権者			井上一美	所有権者	会長
	柏木庄一	所有権者			井上末秋	所有権者	
	岩佐久治郎	所有権者			寺井誠也	所有権者	
	藤波忠行	所有権者			西森勇	所有権者	
	吉田正俊	所有権者			西森節男	所有権者	
	吉田平八郎	所有権者	会長		藤本智	所有権者	会長職務代理者
	藤本金男	借地権者			水口公雄	借地権者	
	大谷英夫	学識経験者			仲島正晴	学識経験者	
4期	吉田平八郎	所有権者	会長	8期	橋本義廣	学識経験者	
	田口勝	所有権者	会長職務代理者		井住敏彦	所有権者	
	藤本政男	所有権者			井上一美	所有権者	会長
	藤波忠行	所有権者			井上末秋	所有権者	
	吉田正俊	所有権者			柏木藤	所有権者	
	柏木庄一	所有権者			田口隆清	所有権者	
	岩佐久治郎	所有権者			寺井誠也	所有権者	
	藤本金男	借地権者			藤本智	所有権者	会長職務代理者
	中西哲三郎	学識経験者			仲島正晴	学識経験者	
大谷英夫	学識経験者		橋本義廣	学識経験者			

審議会および評価委員会

審議会は、事業の施行にあたって権利者の意見を反映させ、事業を民主的かつ公正に行うために設けられた諮問機関で、土地区画整理法第56条でその設置が規定されています。

本地区においても昭和46年12月11日に第1回審議会が開催され、平成22年2月22日の最後の審議会が開催されるまでに、仮換地指定・変更、換地計画の作成・変更など土地区画整理事業に関する重要事項について意見を求め、換地処分にいたるまで多大なご協力を仰いできました。

また、事業の施行に関する土地の評価については、土地区画整理法第65条により、審議会の同意を得て評価員を選任し、評価委員会において路線価算定や指数1個あたり単価の決定などの事項に関してご意見を賜りました。



換地設計

換地を定めるにあたっては、換地と従前地とを比較して、位置・地積・土質・水利・利用状況・環境等が照応するよう決められています。

従前の宅地の基準となる地積は、施行規程により、市長の適当と認める区画ごとの宅地の総地積を土地登記簿各筆の地積に按分した地積としています。

土地評価については、短期間に広範囲にわたる様々な土地について、均衡が保たれるとともに、皆様の納得を得られる評価を行う必要があることから、国税庁でも採用されており、全国的に最も多く採用されている路線価式評価方式により算出し、評価員の意見を聞いて決めました。

仮換地指定

昭和48年1月9日、仮換地案について審議会に諮問し、同年3月9日に第1回仮換地指定を行いました。

仮換地指定に際しては現況と土地所有者の意見を取り入れながら順次決定し、昭和61年3月10日、全ての仮換地指定が完了しました。

換地計画

換地計画を作成するにあたり、長期にわたる事業の評価時点を「区域内の工事が概ね完成した時点」いわゆる工事概成時の昭和61年度末と定め、平成21年5月18日に評価委員会に諮問し答申を得ました。そして平成22年2月22日に換地計画案を審議会に諮問し答申を得たのち、同年3月2日から15日まで2週間の縦覧を行いました。

換地処分

換地計画の内容を平成22年4月20日付けで換地処分通知書として全ての権利者に対して送付し、書類の送達を確認しました。これを受け兵庫県知事に換地処分が完了した旨の届出を行い、平成22年7月9日(兵庫県告示730号)付けで換地処分の公告がなされました。

町名については分かりやすいまちづくりを目指して、換地処分の翌日、平成22年7月10日付けで町名変更を行い、西明石東町が新設されました。

区画整理登記においては、換地処分による書き替えのため平成22年7月10日より登記簿が閉鎖され、同年10月25日に書き替えが完了し登記簿の閉鎖が解除されたため、同年10月27日に「土地区画整理登記完了のお知らせ」を各関係権利者に送付しました。

保留地

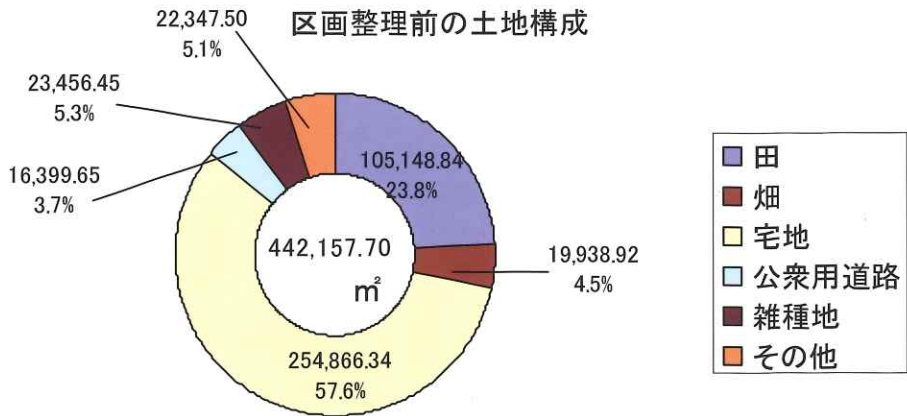
事業によって新たに208筆の保留地が生み出され、換地処分までに全筆の処分を行いました。

換地処分公告後に、施行者である明石市を所有者として保存登記をした後、保留地を購入された方への所有権移転登記を行いました。

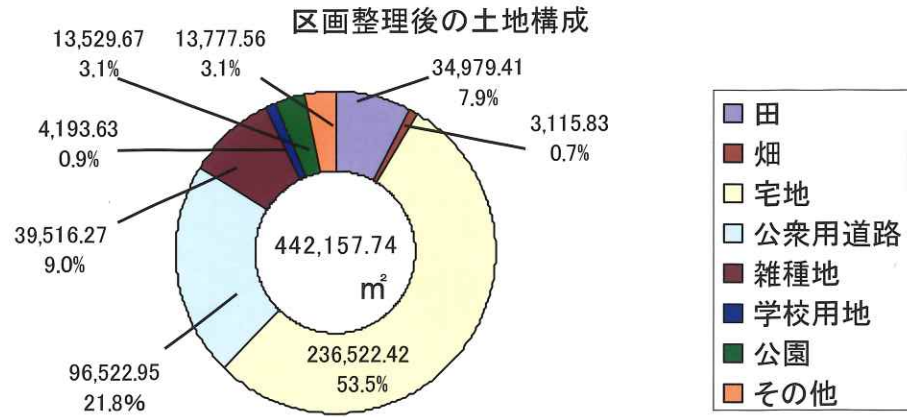
清算金の徴収・交付

換地処分の翌日である平成22年7月10日に換地処分に伴う清算金が確定したため、平成22年11月4日付けで清算金の徴収および交付対象者に対して、清算金通知書を送付し、徴収・交付事務を行いました。

土地利用計画



【区画整理前の土地構成】



【区画整理後の土地構成】



資金計画

収入

単位：千円

区 分	金 額	摘 要
国 庫 補 金	832, 000	
市 負 担 金	1, 513, 000	
保 留 地 処 分 金	1, 483, 000	
寄 付 金 そ の 他	110, 000	
小 計	3, 938, 000	
公共施設管理者負担金	86, 000	
合 計	4, 024, 000	



支出

単位:千円

事		項	単位	事業量	事業費	摘	要	
公共施設整備費	築造	道路	幹線街路	m	1,515	191,390		
		築造費	区画街路	m	11,089	443,880		
		水路	幹線水路	m	1,979	59,288	内227mは、廃止水路 (S54.7.21)	
			築造費	支線水路	m			
		公園施設費		m ²	13,583	41,103		
		計				735,661		
	移転	建物移転費		戸	211	1,978,905		
		墓地移転費		m ²				
		計				1,978,905		
	移設	電柱移設費		本	113	15,390		
		ガス移設費		m	510	36,015		
		電纜移設費		m				
		鉄軌道移設費		m				
		上水道移設費		m	1,627	10,051		
		下水道移設費		m	503	4,514		
		計				65,970		
	法第2条 第2項該 当施設費	法79条に基づく一時 収容施設		戸	3	18,215		
		上水道		m	11,050	220,000		
	整地費					21,361	80,008	
	附帯工事費						8,087	
機械器具費								
工事雑費						26,280		
調査設計費						341,357		
工事費計						3,474,483		
損失補償費						134,269		
減価補償費								
計						3,608,752		
借入金利子								
計						3,608,752		
事務費						415,248		
合計						4,024,000		

事業計画

公共施設別調書

種別	名称番号	道路種別	形状寸法			整備計画	摘要	
			幅員 [m]	延長 [m]	面積 [㎡]			
幹線街路	3・4・105 神戸明石線	◎	16	419.6	6,934.23	2.5m-11m-2.5m 車歩道舗装	S21.8.14 名称変更 H13.10.23	
	3・4・510 山手環状線	◇	16	437.8	7,068.70	3.5m-9m-3.5m 平均盛土0.5m コンクリートU型側溝 L型街渠歩道 車道アスコン舗装	S35.3.16 名称変更 H13.10.23	
			12	591.8	7,164.16	1.5m-9m-1.5m 平均盛土0.5m コンクリートU型側溝 L型街渠歩道 車道アスコン舗装		
	3・5・523 鳥羽中央線	◇	12	485.2	6,187.59	1.5m-9m-1.5m	S37.3.14 名称変更 H13.10.23	
	小 計			1,934.4	27,354.68			
	路	幅員 8.0m		4.8	57.80		簡易舗装	
		幅員 7.4m		384.3	2,865.00		〃	
		幅員 6.0m		6,534.2	39,922.78		〃	
		幅員 6.4m		90.6	592.73		〃	
		幅員 6.9m		132.8	1,043.70		〃	
		幅員 5.9m		45.8	259.84		〃	
		幅員 5.4m		941.8	5,718.30		〃	
		幅員 5.8~5.1m		119.4	688.75		〃	
幅員 4.9~4.6m			73.6	364.76		〃		
幅員 4.0m			2,049.2	8,282.01		〃		
幅員 その他			712.9	2,092.51		〃		
小 計			11,089.4	61,888.18				
公園 緑地	家浦公園			5,805.01		金網柵 整地 パーゴラ	S60.9.26 2・2・1055 (鳥羽家浦公園)	
	五反畑			3,372.65		〃	S60.9.26 2・2・1056 (明南町南公園)	
	埜中			2,103.79		〃	S60.9.26 2・2・1057 (明南町中公園)	
	大東			2,062.15		〃	S60.9.26 2・2・1054 (鳥羽大東公園)	
	緑地			63.66				
	小 計				13,407.26			
水路	1号-1	2.0	138.3	293.53	鉄筋コンクリート 有効上幅1.2m、下幅0.7m、高さ0.82m			
	1号-2	2.0	371.0	746.94	1.70	1.10	1.00	
	2号-1	1.5	49.3	93.08	0.85	0.40	0.75	
	5号-1	1.4	231.7	318.17	1.05	0.60	0.60	
	5号-2	1.5	256.2	387.79	1.15	0.70	0.75	
	5号-3	1.0	41.9	42.36	0.64	0.44	0.75	
	6号	1.0	554.5	606.10	0.82	0.40	0.75	
	8号	1.0	22.4	22.65	0.82	0.40	0.75	
	9号	1.0	44.4	58.79	0.82	0.40	0.75	
	11号	1.0	20.8	21.73	0.82	0.40	0.75	
	12号	1.5	7.7	11.82	ヒューム管			
	13号	1.0	13.7	13.87	U型側溝			
	小 計			1,751.9	2,616.83			
合 計				105,266.95				

鳥羽地区の事業の経緯

昭和37年 2月 2日	都市計画決定	(建設省告示第156号)
昭和43年12月12日	事業計画設計認可	(建設省兵計宅開発第28号)
昭和44年 1月 7日	事業計画認可	(兵庫県指令計画第1076号)
昭和46年12月11日	第1回審議会開催	
昭和48年 3月 9日	第1回仮換地指定通知	
↑ ↓		
平成22年 3月 2日から	建物移転及び整備工事が完了	
平成22年 3月15日まで	換地計画の縦覧	
平成22年 4月20日	換地処分通知発送	
平成22年 7月 9日	換地処分公告	(兵庫県告示第730号)



～まちの移り変わり～



【神戸明石線】



【山手環状線】



【山手環状線】





【家浦公園周辺】



【地区内区画道路】



【地区内区画道路】



【地区内区画道路】



【地区内区画道路】





**東播都市計画
西明石土地区画整理事業(鳥羽地区)
竣功記念誌**

**発行 平成23年2月
明 石 市**

編集 明石市都市整備部区画整理課